

antonio manca – geometra
viale Armando Diaz, 52/g - tel. 0761/306663 - fax 0761/303563
01100 Viterbo
e-mail: stmanca@stmanca.191.it

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

E.I. n. 180/2019 Juliet SpA c/ [REDACTED]

Giudice Esecuzione: **Dr. Antonino GERACI**

Custode: **Avv. Donatella CALLEA**

Consulente Tecnico: **Geom. Antonio MANCA**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO AGGIORNAMENTO

PER L'ELIMINAZIONE DELL'AREA ERRONEAMENTE PIGNORATA E CONSEGUENTEMENTE DI OGNI RIFERIMENTO ALLA COSTITUZIONE DI SERVITU'.

IN SOSTITUZIONE DELLA PRECEDENTE

La presente relazione peritale viene suddivisa, per comodità di esposizione, nei seguenti capitoli:

- Cap. 1 -Premessa;
- Cap. 2 -Quesito n.1-Documentazione di cui all'Art. 567, 2° comma cpc;
- Cap. 3 -Quesito n.2-Dati identificativi dei beni,corrispondenza con quanto pignorato;
- Cap. 4 -Quesito n.3-Risultanze Ipotecarie ecc.
- Cap. 5 -Quesito n.4-Gravami
- Cap. 6 -Quesito n.5-Estratto di Mappa- CDU
- Cap. 7 -Quesito n. 6-Stato Civile ;
- Cap. 8 -Quesito n. 7-Descrizione ;
- Cap. 9 -Quesito n. 8-Corrispondenza;
- Cap. 10 -Quesito n. 9-Conformità descrizione;
- Cap. 11 -Quesito n.10-Porzioni Aliene;
- Cap. 12 -Quesito n.11-Frazionamenti Precedenti;
- Cap. 13 -Quesito n.12-Variazioni Catastali;
- Cap. 14 -Quesito n.13-Destinazione d'Uso;
- Cap. 15 -Quesito n.14-Conformità Urbanistica;
- Cap. 16-Quesito n.15-Condoni;
- Cap. 17-Quesito n.16-Censi, Livelli, Pesì;
- Cap. 18-Quesito n.17-Spese Condominiali;
- Cap. 19-Quesito n.18-Formazione dei Lotti;
- Cap. 20-Quesito n.19-Quote Pignorate;
- Cap. 21-Quesito n.20,21,22-Disponibilità;
- Cap. 22-Quesito n.23-Vincoli;
- Cap. 23-Quesito n.24 ,25-Valutazione;
- Cap. 24-Quesito n.26-Locazione.
- Cap. 25- Allegati

Viterbo, 16/12/2023

Cap. 1 Premessa

- all'udienza del 2 dicembre 2019 il sottoscritto geometra Antonio Manca è stato nominato CTU nella procedura esecutiva 180/2019 indicata in epigrafe;
- in data 12 dicembre 2019 ha prestato giuramento di rito;
- in data 12 dicembre 2019 ha richiesto e ritirato, presso l'Agenzia Entrate, UP -Territorio di Viterbo Servizi Catastali, copia delle planimetrie, elaborato di piano ed estratto di mappa e visure catastali;
- successivamente ha provveduto a reperire copie degli atti di provenienza;
- in data 10 gennaio 2020, congiuntamente al Custode ha effettuato l'accesso sui luoghi, con contestuale ampio rilievo e produzione di documentazione fotografica;
- successivamente ha provveduto alla verifica della regolarità urbanistica estraendo copie delle autorizzazioni e dei progetti.
- in data 27 febbraio 2020 è stata depositata telematicamente CTU e trasmessa con posta certificata e R.R. alle parti.
- all'udienza del 10 marzo 2022 il GE ha dichiarato l'estinzione della procedura limitatamente all'area identificata in catasto al Foglio 53 particella 223 di conseguenza procedere ad aggiornare la relazione di stima e il quadro sinottico.

Tutto ciò premesso con il completamento della documentazione necessaria e la fine del lavoro preparatorio, ci si appresta a redigere la presente relazione.

In data 3 luglio 2019, su istanza di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena è stato notificato [REDACTED]

pignoramento immobiliare, trascritto a Viterbo in data 7 agosto 2019 al n.9084 di formalità, gravante su immobili posti tutti Comune di Viterbo, e precisamente:

- Abitazione di tipo popolare, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 58, particella 223 sub. 7;
 - locale garage censito nel Catasto Fabbricati, Foglio 58, particella 223, sub. 6;
 - EU, Ente Urbano, censito nel Catasto Fabbricati, Foglio 58, particella 223;
- NB errata indicazione catasto fabbricati, esatta catasto terreni.**

Cap.2 -Quesito n.1-Documentazione di cui all'Art. 567, 2° comma cpc.

La relazione notarile, copre correttamente il ventennio anteriore alla data di trascrizione del Pignoramento (RG 11817, RP 9084 del 7 agosto 2019). Altresì, si è provveduto ad acquisire copia degli atti non presenti nella documentazione depositata e precisamente:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Luciano D'Alessandro del 16 giugno 1992 [REDACTED]
- Atto di Divisione a rogito Notaio Luciano D'Alessandro del 01 luglio 2005, [REDACTED]

Sulla base dei dati riportati nella relazione notarile e delle integrazioni è stata verificata la continuità storica della trascrizione come di seguito riportato:

- atto di pignoramento immobiliare Formalità [REDACTED] del 7 agosto 2019;
- atto di divisione Formalità [REDACTED] del 25 luglio 2005;
- atto di compravendita Formalità [REDACTED] del 6 luglio 1992;

Cap.3 -Quesito n.2 Dati identificativi, corrispondenza con quanto pignorato

Comune di Viterbo

-**Appartamento:** censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 58, particella 223, subalterno 7, Ctg. A/4, cl.3[^], Vani 4,5, superficie catastale mq 93, RC € 194,29, Strada Valle Contina piano 1 in ditta, [redacted] proprietà per 1/2 in comunione legale [redacted]

[redacted] proprietà per 1/2 in comunione legale con confine: sotto proprietà [redacted] proprietà [redacted] e [redacted] lateralmente con distacchi su area scoperta particella 223;

-**Locale:** censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 58, particella 223, subalterno 6, Ctg. C/6, cl. 5[^], mq 231, superficie catastale mq 248, RC € 274,39, Strada Valle Contina piano S1, in ditta, [redacted] proprietà per 1/2 in comunione legale [redacted] nata a Viterbo il 16/11/1947 proprietà per 1/2 in comunione legale [redacted]

[redacted] confine: sopra con proprietà [redacted] proprietà [redacted] e [redacted] lateralmente con area scoperta particella 223, terrapieno da più lati;

- **Area:** censita nel Catasto Terreni al Foglio 58, particella 223, di ha 0.22.19, Ente Urbano, priva di rendita; confine con strada Comunale Valle Contina, particella 251 del foglio 58 da due lati s.a.;

N.B. risulta anche distinta nel Catasto Fabbricati particella 223 subalterno 8 (ex sub 1) BCNC.

Relativamente alla sola area scoperta, la nota di trascrizione, oltre ad essere inesatta non è conforme al titolo, in quanto nella stessa, è indicato erroneamente Catasto Fabbricati Ente Urbano particella 223 anziché l'esatto Catasto Terreni.

Quanto riportato nell'atto di Pignoramento Immobiliare identifica correttamente gli immobili presi in esame compresa l'area Ente Urbano, Foglio 58, particella 223 Catasto Terreni;

Cap. 4 -Quesito n.3- Consulti i Registri Immobiliari ecc.

Dall'esame della relazione notarile in atti e sulla scorta di quanto integrato dal sottoscritto di seguito si riporta la cronologia:

Cronologia ipotecaria

-Atto di Compravendita a rogito notaio Luciano D'Alessandro del 16 giugno 1992 Rep. [redacted] registrato a Viterbo il 6 luglio 1992 al n. [redacted] ivi Trascritto in data 6 luglio 1992 al n. [redacted] di formalità;

-Atto di Divisione a rogito Notaio Luciano D'Alessandro del 1 luglio 2005, Rep. [redacted] Registrato a Viterbo il 18 luglio 2005 al n. [redacted] 1T, ivi Trascritto in data 25 luglio 2005 al n. [redacted] di formalità;

Cronologia catastale:

-**Fabbricati:** Le unità censite nel Catasto Fabbricati, sono state denunciate in data 3/5/1993 come nuova costruzione al Foglio 58 particella 223 sub.6 e sub.7 non hanno subito variazioni, tutt'ora in essere;

- Terreni:** la particella 223 del foglio 58 nasce per frazionamento della particella 19 in atti dal 18/2/1992 (frazionamento n. 219.1/1989) di ha 0.26.60;
- con variazione per TM 972/93 (n. 54.1/1993) del 8/3/1993 in atti dal 8/3/1993 passa alla partita 1 in ditta Ente Urbano;
- con variazione per frazionamento (n. 49.1/2002) del 28/11/ 2002 prot.167724 si creano la particella 223 di ha 0.22.42 e la particella 300 di ha 0.04.18 (questa ultima è stata occupata dalla sede stradale in seguito alla rettifica del tracciato, non oggetto di procedura);
- con variazione per frazionamento (n. 141665.1/2007) del 25/6/ 2007 prot.VT 0141665 si creano la particella 223 di ha 0.22.19 e la particella 355 di ha 0.00.23, quest'ultima non oggetto di procedura.

Cap. 5 - Quesito n. 4 Gravami

Dall'esame della documentazione in atti è emerso che gli immobili oggetto di procedura risultano gravati da:

Iscrizione RP. 231 del 27/1/2007 Ipoteca Volontaria a favore della [redacted] garanzia di Mutuo a rogito Notaio Luigi Annibaldi del 25/01/2007 per € 250.000,00 sorte € 125.000,00, grava su appartamento sub. 6, locale sub.7 e su terreno particella 223 EU;

Iscrizione RP. 701 del 6 marzo 2008, Ipoteca Legale a favore della [redacted] Spa, per € 61.001,82 sorte € 30.500,91 grava su appartamento 7 e su locale sub. 6;

Trascrizione RP. 9084 del 7 agosto 2019 Pignoramento Immobiliare del 3 luglio 2019, a favore della [redacted] con sede in Siena, contro [redacted]

Si è provveduto ad aggiornare la situazione ipotecaria, che dal rilascio della relazione notarile alla data del 25 febbraio 2020, non ha subito variazioni.

Cap. 6 -Quesito n. 5- Estratto di Mappa- Certifica di Destinazione Urbanistica
Si allega estratto di mappa, non necessita di CDU.

Cap. 7 -Quesito n. 6- Stato Civile

[redacted] risultano coniugati in regime di comunione legale, vedi certificato di matrimonio allegato.

Cap. 8 -Quesito n. 7- Descrizione

Vi si accede percorrendo la vecchia strada per Vitorchiano denominata Strada di Vallé Contina per circa km 0+ 600; in parte asfaltata (breve tratto da Grotte S. Stefano) poi nel proseguo in terra battuta in discreto stato di manutenzione dalla quale si accede direttamente all'area scoperta.

Il fabbricato di cui le unità sono parte è stata realizzato agli inizi degli anni novanta del secolo scorso; le strutture portanti verticali sono del tipo misto, muratura ordinaria perimetrale e c.a. tradizionale, solai in latero cemento, copertura parte a tetto parte a terrazzo, prospetti intonacati; per quanto è stato possibile accertare non si notano fessurazioni o cedimenti.

Appartamento: occupa l'intero piano primo con accesso autonomo da scala esterna circolare in c.a. priva di rivestimento; si compone di ampio ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere per una superficie utile (compresi i tramezzi) di mq 75 circa, ed una superficie lorda di mq 88 circa, oltre due terrazzi laterali di mq 47 ciascuno; le rifiniture interne sono del tipo economico quali

pavimenti in gres, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni e persiane in pvc, portoncino d'ingresso in pvc e vetri il tutto in mediocre stato di manutenzione; nei soffitti e nelle parti alte delle pareti perimetrali esterne, si notano evidenti macchie causate dalla condensa per mancanza di isolamento. Lo stato dei terrazzi laterali versa in pessime condizioni, tanto che sopra alla pavimentazione è stata stesa, precariamente, una guaina impermeabile bituminosa per eliminare le infiltrazioni, già verificate in precedenza; di tutti questi fattori se ne terrà in debito conto nella valutazione.

Locale garage macchine agricole: occupa l'intero piano seminterrato con accesso dall'area scoperta attraverso due grosse aperture prive di infissi, per una superficie utile di mq 231 ed una superficie lorda di mq 257 circa; è composto da due ampi locali separati da un setto di muratura in tufo, lo stesso è realizzato al grezzo privo di intonaci, pavimenti ed impianti; all'interno, nel primo locale fra le due aperture di accesso, sono stati realizzati, con tramezzi in forati privi di intonaci, un bagno e un ripostiglio, inoltre sono presenti due grandi aperture verso l'intercapedine; si dovrà demolire il bagno ed il ripostiglio e chiudere le due aperture in quanto non indicati nella licenza edilizia rilasciata.

Area scoperta: di proprietà degli eseguiti, è esclusa dalla valutazione.

Cap. 9 - Quesito n. 8, Corrispondenza

Quanto riportato nel pignoramento immobiliare identifica correttamente gli immobili presi in esame.

Cap. 10- Quesito n. 9, Conformità descrizione.

Quanto pervenuto, corrisponde ai cespiti presi in esame, i titoli di provenienza sono esatti.

Cap. 11- Quesito n. 10, Porzioni Aliene

Non vi sono porzioni aliene.

Cap. 12- Quesito n. 11, Frazionamenti Precedenti

Dalla data di provenienza l'immobile oggetto della presente ha avuto la seguente variazione:

- variazione per Tipo Mappale n 141.665 del 25 giugno 2007; si origina la particella 223 di ha 0.22.19 e la particella 355 di ha 0.00.23; entrambe non oggetto di procedura.

Cap. 13- Quesito n. 12 Variazioni Catastali

Quanto riportato nelle planimetrie catastali corrisponde allo stato di fatto, non sono necessari aggiornamenti:

Cap. 14- Quesito n. 13, Destinazione d'Uso

Residenziale rimessa attrezzi agricoli.

Cap. 15- Quesito n. 14 Conformità Urbanistica

Le porzioni in narrativa sono parte di un fabbricato ubicato in zona urbanistica "E", Sottozona E4 del Comune di Viterbo.

Il fabbricato è stato realizzato in base a:

- Concessione Edilizia n. 2174 del 24/04/1990.

- Concessione Edilizia n. 4218 del 12/10/1993 mediante la quale la C.E. originaria è stata volturata a nome de

Dal raffronto tra l'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia e lo stato di fatto è emerso un rispetto della superficie complessiva con diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento; variazioni già riportate nella scheda catastale. Per tutto quanto sopra esposto per essere conforme alla normativa urbanistica vigente, necessita presentare una CILA a sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni i cui costi si aggirano complessivamente intorno ad € 2.500,00. Dal controllo del fascicolo in Comune è emerso che non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Cap. 16- Quesito n. 15 Condoni

Non esistono pratiche di condono in corso.

Cap. 17- Quesito n. 16 Censi, Livelli, Pesi

Gli immobili non risultano gravati da vincoli di nessun genere; vedi certificazione allegata.

Cap. 18- Quesito n. 17 Spese Condominiali

Non fa parte di condominio.

Cap. 19- Quesito n. 18 Formazione dei Lotti

La natura dei beni consente la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

- **Appartamento:** censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 58, particella 223, sub. 7, Ctg. A/4, classe 3[^], vani 4,5, superficie catastale mq 93, RC € 194,29, Strada Valle Contina piano 1°;

- **Locale:** censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 58, particella 223, sub. 6, Ctg. C/6, classe 5[^], mq 231, superficie catastale mq 248, RC € 274,39, Strada Valle Contina piano S1,;

Cap. 20- Quesito n. 19 Quote Pignorate

Tutti gli immobili sono stati pignorati per l'intero della piena proprietà.

Cap. 21- Quesito n. 20,21,22 Disponibilità

All'atto della visita gli immobili sono risultati occupati dal nucleo familiare dei debitori esecutati.

Cap. 22- Quesito n. 23 Vincoli

Non esistono vincoli.

Cap. 23- Quesito n. 24-n. 25 Valutazione

La valutazione viene effettuata per comparazione, tenendo presenti i prezzi correnti di mercato per immobili simili con riferimento alla superficie coperta.

Nel corso del sopralluogo, e consultate le agenzie immobiliari, il sottoscritto CTU ha potuto accertare che sulla zona di Grotte Santo Stefano il mercato immobiliare per immobili residenziali, non è vivace, anzi, è stagnante.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari, redatta dall'Agenzia dell'Entrate, per la Frazione di Grotte Santo Stefano, primo semestre 2019, riporta, un valore compreso fra € 700,00 ed € 1.100,00.

Dal sito internet, "Immobili in Vendita a Grotte Santo Stefano" sono stati reperiti tre immobili :

- Villino a schiera di nuova costruzione in Via Manzoni al prezzo di € 750,00/mq;
- Casa indipendente sulla via principale € 360,00/mq;
- Casa indipendente sulla via principale € 414,00/mq.;

da "Asta Legale.Net" si riscontra un solo immobile in via Sicilia, PE 54 del 2014, inizialmente valutato € 202.856,00, ultimo esperimento del 7 gennaio 2020 prezzo base d'asta € 100.000,00 pari ad € 667,00/mq;

Uno degli appartamenti posti al piano terra è stato oggetto di procedura esecutiva la n. 99/07 inizialmente, per la porzione a destinazione residenziale è stata valutata € 900,00/mq, mentre per la porzione a destinazione agricola è stata valutata € 540,00/mq ; sono stati esperiti cinque tentativi di vendita senza esito e la stessa è stata dichiarata estinta.

Considerata l'ubicazione, la vicinanza da un lato alla zona artigiana e dall'altro ad una struttura agricola dedicata all'allevamento avicolo, il tipo di struttura, lo stato di manutenzione in generale, si ritiene attribuire un valore unitario pari ad € 450,00/mq per l'appartamento; € 100,00/mq per i terrazzi (considerando la necessaria demolizione del pavimento, del massetto e della guaina con successivo rifacimento, spesa complessiva € 15.000,00 di cui quota spettante per 1/3 all'appartamento pari ad € 5.000,00 ed per altro 1/3 al magazzino agricolo pari ad € 5.000,00); € 100,00/mq per il locale al piano seminterrato destinato a ricovero mezzi agricoli (in considerandone il suo stato al grezzo); € 5,00 all'area scoperta (in considerazione delle servitù) e quindi:

- appartamento	mq 88,00	x	€ 450,00=	€ 39.600,00
- terrazzi	mq 94,00	x	€ 100,00=	€ 9.400,00
- locale	mq 231,00	x	€ 100,00=	€ 23.100,00
			sommano	€ 72.100,00

a detrarre:

- per sanatoria diversa distribuzione degli spazi interni	€ 2.500,00
- per demolizione opere abusive piano seminterrato	€ 2.500,00
- per rifacimento terrazzi quota	€ 10.000,00

Totale a detrarre € 15.000,00

Valore di mercato € 57.100,00

Cap. 24- Quesito n. 26 Locazione

Non esistono contratti di locazione

il CTU
geometra antonio manca

Viterbo, 16/12/2023